

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	Octubre de 2026
Proyecto de Decreto/Resolución:	"Por la cual se reglamentan las medidas extraordinarias a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, de la Superintendencia del Subsidio Familiar y de las Cajas de Compensación Familiar, para la atención de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, en el marco de los artículos 6, 24, 25, 26 y 27 del Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026 y se dictan otras disposiciones"

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

(Por favor explique de manera amplia y detallada: la necesidad de regulación, alcance, fin que se pretende y sus implicaciones con otras disposiciones, por favor no transcriba con considerandos)

El artículo 51 de la Constitución Política establece que: *"todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"*.

Los artículos 39 y 46 de la Ley 21 de 1982 definen la naturaleza jurídica de las Cajas de Compensación Familiar como personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, organizadas como corporaciones en la forma prevista en el Código Civil, que cumplen funciones de seguridad social y se hallan sometidas al control y vigilancia del estado en la forma establecida por la ley.

En este sentido, conforme a los numerales 5 y 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 *"Por la cual se dictan normas para apoyar el empleo y ampliar la protección social y se modifican algunos artículos del Código Sustantivo de Trabajo"*, que adicionó el artículo 41 de la Ley 21 de 1982, son funciones de las Cajas de Compensación Familiar administrar programas de vivienda de interés social y mantener para los Fondos de Vivienda de Interés Social los porcentajes y cuocientes requeridos por la normativa; constituyéndose en actores clave de la política estatal para garantizar el acceso a soluciones habitacionales dignas con transparencia y pertinencia territorial. El Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social – FOVIS, es un fondo creado por el artículo 68 de la Ley 49 de 1990.

La Ley 49 de 1990 estableció en el Capítulo XI *"Financiación de la vivienda de interés social"*, además, lo relativo a la financiación de las viviendas de interés social, determinando la obligación de cada Caja de Compensación Familiar de constituir un fondo para el subsidio familiar de vivienda y creando una serie de prioridades para su destinación.

Las Cajas de Compensación Familiar deben adelantar los procesos y procedimientos necesarios para el debido cumplimiento de su objeto social y la protección necesaria de los recursos parafiscales que administran, teniendo en cuenta que el manejo, administración y ejecución de éstos se hará exclusivamente en la forma dispuesta en la ley que los crea y se destinarán solo al objeto previsto en

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

ella, de igual forma, será con los rendimientos y excedentes financieros que resulten al cierre del ejercicio contable.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno nacional, en desarrollo de obligaciones legales para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender a la población más vulnerable del país.

Emergencia por cuenta del sismo del 10 de agosto de 2016:

Mediante el Decreto Legislativo 1261 de 2026 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica con ocasión del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, en los departamentos de Antioquía, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío, Cundinamarca, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo, Norte de Santander, Bolívar, Nariño y Sucre. Posteriormente, mediante el Decreto 1348 del 31 de agosto de 2026, se modificó el ámbito territorial del Decreto Legislativo 1261 del 19 de agosto de 2026, en el sentido de incluir en el ámbito territorial de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública a los departamentos de Caquetá y Santander y excluir al departamento de Putumayo.

Mediante el Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026 se adoptaron medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial para la atención de los hogares damnificados. Entre ellas, se adicionaron los artículos 68A, 68B, 68C, 68D y 68E transitorios a la Ley 49 de 1990, mediante los cuales se establecieron medidas extraordinarias y temporales relacionadas con la focalización, aplicación, destinación y traslado de los recursos del FOVIS administrados por las Cajas de Compensación Familiar, así como el subsidio de arrendamiento temporal de emergencia.

La implementación de estas medidas requiere considerar tanto la disponibilidad de recursos del sistema de subsidio familiar como su correspondencia con las necesidades territoriales derivadas de la emergencia. En particular, dado que la distribución de los recursos FOVIS responde principalmente a la localización de los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, pueden presentarse diferencias entre la disponibilidad de recursos en los territorios y la magnitud de las afectaciones habitacionales, lo que hace necesario establecer mecanismos temporales que permitan orientar los recursos hacia las zonas con mayores necesidades de atención, preservando las obligaciones y los compromisos previamente adquiridos.

Según cifras consolidadas por la Superintendencia del Subsidio Familiar, los recursos FOVIS apropiados por las Cajas de Compensación Familiar ascendieron a \$1,47 billones en 2025 y se estiman en cerca de \$1,66 billones para 2026. La distribución de los mismos responde, principalmente, a la localización de los afiliados, por lo que no necesariamente coincide con la distribución territorial de los hogares afectados por la emergencia. Adicionalmente, entre 2020 y 2024 se generaron, en promedio, \$4.839 millones anuales en remanentes, susceptibles de redistribución entre las Cajas. En este contexto, y considerando la magnitud de la emergencia y las necesidades de vivienda identificadas, el artículo 24 de la resolución establece una reasignación temporal de recursos, sin afectar subsidios asignados, obligaciones legales, compromisos adquiridos ni postulaciones en curso.

En consideración a la magnitud y naturaleza de las afectaciones producidas por el evento, el Decreto mediante el cual se adoptan medidas para conjurar la emergencia estableció, con carácter extraordinario y temporal, la destinación de recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social – FOVIS de

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

las Cajas de Compensación Familiar para contribuir a la atención de los hogares damnificados. Para tal efecto, el Decreto determinó un rango de destinación entre el siete coma cinco por ciento (7,5%) y el diez por ciento (10%) de los recursos del FOVIS, con el propósito de garantizar la disponibilidad de recursos suficientes para apoyar la respuesta frente a la emergencia habitacional.

Este rango se definió considerando antecedentes normativos que han establecido porcentajes de destinación del FOVIS para atender situaciones excepcionales, así como la disponibilidad recurrente de renuncias y vencimientos que tienen las CCF y la magnitud de las necesidades habitacionales. Durante las 2,25 vigencias previstas para la medida, estos porcentajes permitirían movilizar entre \$253.528 millones y \$338.037 millones, según el porcentaje aplicado. El caso del monto máximo equivale a cerca del 1,4% del costo estimado de la reconstrucción de edificaciones y vivienda (\$24,5 billones). Incluso destinar la totalidad de la apropiación estimada para 2026 (cerca de \$1,66 billones) cubriría solo cerca del 7% de ese costo.

La medida establece un esquema de atención en dos etapas que responde a la gravedad de la emergencia y preserva la naturaleza parafiscal de los recursos. En la primera etapa, las Cajas de Compensación Familiar destinan entre el 7,5% y el 10% de sus apropiaciones mensuales obligatorias al FOVIS y las giran cada dos meses a las Cajas receptoras de los departamentos focalizados, que asignan los subsidios a los hogares damnificados que cumplen los requisitos de la resolución. Las Cajas receptoras tienen un año, contado desde la recepción de cada giro, para asignar los recursos. En la segunda etapa, los recursos que no se hayan asignado en ese plazo se trasladan a Fonvivienda, que los destina a hogares damnificados no afiliados a Cajas de Compensación Familiar, bajo el principio de solidaridad y las condiciones que se definan en la estrategia de reconstrucción, en los territorios a los que se destinó el recurso.

En relación con la aplicación de este esquema, el parágrafo 2 del artículo 68A dispone que, una vez agotados los recursos destinados a los hogares afiliados damnificados, identificados mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación, los recursos que aún permanecen sin ejecutar se destinan a la atención de los hogares damnificados no afiliados, a cargo de Fonvivienda. Esta regla permite aprovechar los recursos disponibles en las Cajas y evitar que permanezcan sin ejecutar mientras existan hogares damnificados pendientes de atención.

La necesidad de esta medida se explica, además, por las diferencias territoriales entre la distribución de los recursos FOVIS y la magnitud de las afectaciones. Dado que las apropiaciones están determinadas principalmente por la cantidad de afiliados y no necesariamente por el número de hogares damnificados, la capacidad de atención de cada Caja es desigual. Con corte al 21 de octubre de 2026, el Registro Único de Damnificados (RUD) reporta 30,8 familias damnificadas por cada 100 afiliados en Chocó, 9,3 en Quindío, 6,8 en Risaralda y 3,1 en Valle del Cauca (RUD, corte al 21 de octubre de 2026; afiliados de las Cajas de Compensación Familiar en 2025). En consecuencia, la medida contempla una redistribución temporal de recursos en función de la afectación territorial, para procurar una mayor correspondencia entre su disponibilidad y las necesidades de atención.

La aplicación de esta medida no afecta los subsidios previamente asignados, las obligaciones legalmente adquiridas, los compromisos exigibles con cargo al FOVIS ni las postulaciones radicadas y en curso de los afiliados de la respectiva Caja con anterioridad a la vigencia del decreto. En todo momento, los recursos conservan su naturaleza parafiscal y su destinación específica al Subsidio Familiar de Vivienda.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

De esta manera, el esquema articula la atención prioritaria de los hogares afiliados damnificados, el aprovechamiento de los restantes para atender a la población no afiliada y la redistribución temporal de recursos según las necesidades territoriales, sin desconocer los derechos y compromisos previamente adquiridos por las Cajas de Compensación Familiar.

1. Justificación de los porcentajes de apropiación destinados a la atención de la emergencia para cada Caja de Compensación Familiar

Las diferencias entre el volumen del recaudo de las Cajas de Compensación Familiar y su capacidad para responder a las necesidades de los territorios, según la magnitud de las afectaciones ocasionadas por el sismo, justifican la definición de un porcentaje específico de los recursos FOVIS para la atención de los hogares damnificados.

En este sentido, con la expedición de la Resolución se determina el porcentaje FOVIS que cada Caja de Compensación Familiar destinará a esta finalidad, dentro del rango previsto en el Decreto.

Para tal efecto, se toma como criterio de diferenciación el cuociente de recaudos particular de cada Caja de Compensación Familiar, indicador previsto en el ordenamiento jurídico para establecer las condiciones de distribución y destinación de los recursos de las Cajas de Compensación Familiar.

De conformidad con el artículo 67 de la Ley 49 de 1990, el cuociente particular de cada Caja se calcula dividiendo el monto de los recaudos anuales para subsidio familiar entre el promedio anual de afiliados de la Caja. Este resultado se compara con el cuociente nacional, calculado a partir del total de los recaudos para subsidio familiar de todas las Cajas de Compensación Familiar y el promedio nacional de afiliados, con el fin de establecer la relación porcentual entre ambos indicadores. Esta relación permite identificar la posición relativa de cada Caja frente al promedio nacional y constituye el criterio para diferenciar el porcentaje de recursos FOVIS destinado a la atención de los hogares damnificados.

En este sentido, dicho cuociente constituye un criterio objetivo para diferenciar la intensidad de la destinación extraordinaria de recursos, en tanto permite aproximarse a la capacidad relativa de recaudo de cada Caja de Compensación Familiar. Un mayor cuociente refleja una mayor relación entre los recursos recaudados para subsidio familiar y el número de afiliados, mientras que un menor cuociente evidencia una menor capacidad relativa de recaudo bajo este indicador.

La utilización de este criterio permite que la medida extraordinaria no imponga una carga uniforme a Cajas de Compensación Familiar que presentan diferentes niveles de capacidad relativa de recaudo, sino que establezca una destinación diferenciada, en aplicación de los principios de proporcionalidad, solidaridad y equidad que orientan el Sistema del Subsidio Familiar. Asimismo, este criterio guarda correspondencia con la estructura histórica del régimen, que ha utilizado el cuociente de recaudos para establecer diferentes niveles de destinación de recursos de las Cajas de Compensación Familiar. En particular, el artículo 68 de la Ley 49 de 1990 vincula el cuociente de recaudos con porcentajes diferenciados de transferencia de recursos destinados a vivienda.

En consecuencia, el proyecto establece tres niveles de destinación extraordinaria de los recursos del FOVIS, de acuerdo con el cuociente de cada Caja:

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Cuociente de recaudo de la Caja (respecto al Cuociente nacional)	Porcentaje de destinación de recursos extraordinarios FOVIS
Superior al 110%	10,0%
Entre el 90% y el 110%	8,8%
Inferior al 90%	7,5%

De esta manera, las Cajas de Compensación Familiar cuya relación entre el cuociente particular y el cuociente nacional sea superior al 110 % deberán destinar el 10 % de los recursos del FOVIS correspondientes, equivalente al límite superior del rango previsto en el Decreto Legislativo 1422 de 2026. Aquellas cuya relación entre el cuociente particular y el nacional se ubique entre el 90 % y el 110 % deberán destinar el 8,8 % de dichos recursos, correspondiente al punto medio del rango establecido. Finalmente, las Cajas cuya relación entre el cuociente particular y el cuociente nacional sea inferior al 90 % deberán destinar el 7,5 % de dichos recursos, equivalente al límite inferior de dicho rango.

La diferenciación propuesta permite concretar el rango de destinación previsto en el Decreto de emergencia mediante una regla objetiva, verificable y aplicable de manera uniforme a las Cajas de Compensación Familiar, conciliando dos objetivos: i) garantizar una movilización suficiente y oportuna de recursos para contribuir a la atención de la emergencia habitacional y a la recuperación de las condiciones de vivienda de los hogares damnificados; y ii) preservar la sostenibilidad financiera y la capacidad operativa de las Cajas de Compensación Familiar, evitando que la medida genere una afectación homogénea sobre entidades que presentan diferentes niveles de capacidad relativa de recaudo.

En este sentido, la reglamentación propuesta no modifica el porcentaje máximo ni mínimo establecido por el Decreto de emergencia, sino que desarrolla y operacionaliza el rango allí previsto, mediante un criterio de diferenciación objetivo que permite determinar el porcentaje aplicable a cada Caja de Compensación Familiar de acuerdo con sus condiciones relativas de recaudo.

2. Justificación del traslado de recursos

Como ya se ha mencionado, la apropiación de recursos del FOVIS ordinaria no guarda correspondencia con la distribución territorial de las afectaciones ocasionadas por el sismo, sino que refleja la distribución de los trabajadores formalmente afiliados a Cajas de Compensación Familiar. En efecto, la apropiación de recursos del FOVIS se concentra principalmente en Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia, mientras que algunas de las Cajas de Compensación Familiar con presencia en los territorios más afectados presentan una capacidad de apropiación de estos recursos significativamente menor. En 2024, por ejemplo, la Caja de Compensación Familiar del Chocó no contó con apropiación de recursos del FOVIS y la del Cauca representó apenas el 0,5% del total nacional.

En este contexto, la aplicación de la medida extraordinaria prevista en el Decreto Legislativo 1422 de 2026 requiere diferenciar entre Cajas de Compensación Familiar aportantes y Cajas de Compensación Familiar receptoras de recursos. Todas las Cajas de Compensación Familiar obligadas a apropiarse recursos para el FOVIS participan en la financiación de la medida, de acuerdo con los porcentajes de destinación definidos en el capítulo anterior. Sin embargo, teniendo en cuenta que estos recursos deben orientarse

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

a la atención de los hogares afectados por el sismo, resulta necesario que los recursos apropiados por las Cajas de Compensación Familiar aportantes puedan ser trasladados a las Cajas de Compensación Familiar que tienen presencia en los territorios donde se concentra la afectación. Es decir, se busca una distribución que responda, como primera medida, a las necesidades derivadas de la emergencia.

Para determinar los territorios hacia los cuales deben orientarse los recursos, se tomó como referencia la información oficial del Registro Único de Damnificados – RUD, con corte al 21 de octubre de 2026, en la cual se registra la afectación ocasionada por el sismo en términos de hogares y viviendas.

Para efectos de la distribución de los recursos, se analizó la afectación tanto en términos de hogares como de viviendas afectadas. Si bien existen diferencias en los valores absolutos de ambas variables, su distribución coincide: los mismos siete departamentos —Risaralda, Valle del Cauca, Quindío, Chocó, Caldas, Cauca y Antioquia— concentran aproximadamente el 98% de las dos variables, hogares y viviendas afectadas a nivel nacional. En consecuencia, la utilización de una u otra variable como referencia no modifica la identificación de los principales territorios hacia los cuales debe orientarse la atención de la emergencia.

No obstante, para efectos de la distribución de los recursos se adopta el número de hogares afectados como unidad de referencia, dado que, además de mantener la misma focalización territorial que se obtendría utilizando el número de viviendas afectadas, guarda correspondencia con el mecanismo de atención previsto, en la medida en que los subsidios de vivienda se asignan a los hogares no a las viviendas. De esta manera, el criterio permite vincular la distribución de los recursos con la población destinataria de las medidas de atención de la emergencia, sin que la elección de esta unidad implique una modificación en los territorios objeto de atención.

Considerando que los departamentos de Risaralda, Valle del Cauca, Quindío, Chocó, Caldas, Cauca y Antioquia concentran el 98% de la afectación, la reglamentación focaliza la destinación de los recursos en estos territorios, con el propósito de concentrar la respuesta en los departamentos que presentan la mayor magnitud de afectación.

Las Cajas de Compensación Familiar con presencia territorial en estos departamentos son las cajas receptoras y están designadas para realizar la atención primaria y directa los hogares damnificados dentro de este esquema.

Departamento	Hogares	Personas	Viviendas destruidas	Viviendas averiadas	Viviendas no habitables	Viviendas afectadas	% del total nacional de Hogares
Risaralda	73.628	174.593	5.513	6.818	31.602	43.933	20,2%
Valle del Cauca	151.125	315.049	7.287	59.709	45.084	112.080	41,4%
Quindío	50.588	98.222	2.004	9.870	11.427	23.301	13,9%
Chocó	38.561	86.858	3.263	19.456	7.196	29.915	10,6%
Caldas	22.132	45.321	573	8.005	6.625	15.203	6,1%
Cauca	14.819	28.906	342	8.439	1.335	10.116	4,1%
Antioquia	5.261	11.413	49	2.451	480	2.980	1,4%

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Los 7 departamentos	356.114	760.362	19.031	114.748	103.749	237.528	97,7%
Otros departamentos	8.550	17.923	117	5.000	300	5.417	2,3%
Total nacional	364.664	778.285	19.148	119.748	104.049	242.945	100,0%

Fuente: UNGRD, Registro Único de Damnificados, reporte consolidado de afectación (corte 21 de octubre de 2026). Viviendas afectadas corresponde a la suma de viviendas destruidas, averiadas y no habitables; el porcentaje es sobre el total nacional de viviendas afectadas. Cálculos: Dirección del Sistema Habitacional.

Así, a partir de la distribución de los hogares afectados se determina la participación que corresponde a cada Caja de Compensación Familiar receptora sobre el total de los recursos destinados a la atención de la emergencia. En aquellos departamentos en los que operan dos o más Cajas de Compensación Familiar, la distribución se efectúa considerando la participación relativa de cada una de ellas en el número de afiliados del respectivo departamento, conforme a la siguiente distribución:

Caja de Compensación Familiar receptora	Departamento de influencia	Porcentaje
Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI: COMFANDI	Valle del Cauca	29%
Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca: COMFENALCO VALLE	Valle del Cauca	13%
Caja de Compensación Familiar de Risaralda: COMFAMILIAR RISARALDA	Risaralda	21%
Caja de Compensación Familiar de Fenalco: COMFENALCO QUINDIO	Quindío	14%
Caja de Compensación Familiar del Chocó: COMFACHOCÓ	Chocó	11%
Caja de Compensación Familiar de Caldas CONFA	Caldas	6%
Caja de Compensación Familiar del Cauca: Comfacauca	Cauca	4%
Caja de Compensación Familiar de Antioquia: COMFAMA	Antioquia	1%
Caja de Compensación Familiar COMFENALCO ANTIOQUIA	Antioquia	1%
Total		100%

Este procedimiento permite que la distribución de los recursos guarde correspondencia tanto con la magnitud territorial de la afectación como con la cantidad de afiliados de cada caja.

En suma, para atender a la emergencia, las Cajas de Compensación Familiar receptoras reciben un porcentaje fijo dentro del total apropiado por todas las Cajas de Compensación Familiar aportantes. Este es el mecanismo dentro del sistema de compensación familiar que busca llevar los recursos a los territorios con mayor afectación.

El traslado de recursos hacia las Cajas de Compensación Familiar con presencia en los departamentos focalizados se realizará de manera bimestral. Esta periodicidad tiene en cuenta que las apropiaciones

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

obligatorias al FOVIS se efectúan mensualmente y permite contar con un periodo razonable para consolidar y estimar los recursos objeto de traslado, así como para adelantar los procedimientos administrativos, financieros y operativos requeridos por las Cajas de origen y receptoras. A su vez, este mecanismo facilita que las Cajas receptoras dispongan de recursos suficientes para planificar y organizar su ejecución, sin generar demoras injustificadas en la atención de los hogares damnificados. La periodicidad bimestral equilibra la oportunidad y continuidad del flujo de recursos con las necesidades de gestión y ejecución, garantizando su movilización ágil y oportuna en respuesta a la urgencia de la emergencia.

Considerando que las Cajas de Compensación Familiar receptoras pueden presentar capacidades operativas y administrativas diferentes y que, en algunos casos, el volumen de recursos trasladados puede superar su capacidad ordinaria de gestión, la reglamentación habilita la asistencia técnica y operativa entre las Cajas de Compensación Familiar, con el fin de apoyar la capacidad de las Cajas receptoras para la administración, ejecución y asignación de los recursos. Esta medida busca garantizar que los recursos trasladados puedan ser gestionados de manera oportuna, efectiva y lleguen a la población damnificada.

3. Justificación traslado de recursos para la atención de no afiliados a Cajas de Compensación Familiar

La destinación de los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) para la atención de los hogares damnificados a que se refiere el presente acto normativo establece un esquema de atención progresiva, acorde con la magnitud de la emergencia, que prioriza inicialmente a los hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar y permite ampliar posteriormente la cobertura a los hogares no afiliados. Este mecanismo garantiza la utilización eficiente de los recursos, preserva su naturaleza parafiscal y orienta su aplicación a la atención de la población afectada en las zonas focalizadas.

En el primer momento, las Cajas de Compensación Familiar giran bimestralmente los recursos a las Cajas receptoras, conforme al mecanismo descrito en el numeral anterior, y estas adelantan la postulación, la verificación de requisitos y la asignación de los subsidios a los hogares damnificados.

Las Cajas receptoras tendrán un plazo de un año, contado desde la recepción de cada giro, para asignar los subsidios. Este término guarda concordancia con los ciclos operativos y contables del régimen ordinario del subsidio familiar de vivienda y permite desarrollar integralmente las etapas de la asignación, desde la divulgación de la oferta y la recepción de postulaciones hasta la verificación de requisitos, la validación documental y la asignación efectiva de los subsidios.

En consecuencia, una vez vencido el plazo de un (1) año, los recursos que no hayan sido asignados a hogares afiliados damnificados se destinarán a la atención de hogares damnificados no afiliados, cuya asignación estará a cargo de Fonvivienda, bajo las condiciones que se definan en el marco de la estrategia de reconstrucción. Esta disposición reconoce que una parte de la población afectada desarrolla sus actividades económicas en condiciones de informalidad laboral y, por tanto, no se encuentra afiliada al Sistema del Subsidio Familiar. De esta manera, los recursos que no hayan sido utilizados durante el periodo previsto para la atención de los afiliados podrán contribuir a financiar soluciones habitacionales para otros hogares damnificados en las zonas focalizadas, en aplicación del principio de solidaridad.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Esta regla, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 68A, permite reducir el riesgo de inmovilización o subutilización de los recursos destinados a la emergencia y favorecer su ejecución integral. De este modo, se garantiza una oportunidad para que los hogares afiliados accedan a los subsidios y, posteriormente, se habilita la atención de los hogares no afiliados, contribuyendo a ampliar la cobertura y a orientar los recursos disponibles hacia la atención efectiva de los hogares damnificados.

4. Justificación modalidades: adquisición, mejoramiento y arrendamiento temporal

Los artículos 6, 24, 26 y 27 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 establecen mecanismos para redistribuir recursos destinados a tres necesidades habitacionales concretas de los hogares afectados:

- (i) La adquisición o provisión de una nueva vivienda para los hogares cuya unidad habitacional fue destruida, quedó inhabitable o debe demolerse;
- (ii) La reparación o rehabilitación para viviendas averiadas y que son susceptibles de mejoramiento;
- (iii) El alojamiento temporal de los hogares que deban abandonar su vivienda mientras accede a una solución definitiva.

Para tal fin, la resolución desarrolla las modalidades de subsidio habitacional en línea con las soluciones previstas en la normativa y que son las necesarias para atender las necesidades de los hogares damnificados. A su vez, estas modalidades guardan correspondencia con los mecanismos de identificación y reporte de daños implementados en el marco de la emergencia, que clasifican las afectaciones de las viviendas, principalmente, en destruidas y averiadas. De esta manera, la reglamentación articula las soluciones habitacionales previstas en la norma con las categorías utilizadas para registrar las afectaciones.

En el caso de las viviendas averiadas, cuando las afectaciones permiten la recuperación de las condiciones de habitabilidad y seguridad mediante la ejecución de obras, la solución habitacional puede materializarse a través de la modalidad de mejoramiento de vivienda. Esta modalidad permite dirigir los recursos hacia la reparación, adecuación o intervención de los elementos de la vivienda.

Por otro lado, cuando la vivienda ha sido destruida o presenta condiciones que hacen inviable su recuperación mediante obras de mejoramiento, se requiere una solución habitacional distinta, orientada a garantizar al hogar damnificado el acceso a una vivienda que cumpla con las condiciones de habitabilidad y seguridad requeridas. En estos casos, la modalidad de adquisición de vivienda permite atender de manera efectiva la pérdida de la solución habitacional previamente existente y contribuir al restablecimiento de las condiciones de vida del hogar afectado.

La selección de estas modalidades, además de responder a la naturaleza de los daños ocasionados por la emergencia, guarda correspondencia con la experiencia de las Cajas de Compensación Familiar en la asignación de subsidios familiares de vivienda. En efecto, según datos consolidados por la Superintendencia del Subsidio Familiar, alrededor del noventa por ciento (90%) de los subsidios asignados por las Cajas corresponden a las modalidades de adquisición y mejoramiento de vivienda.

Adicionalmente, la implementación de estas modalidades puede contribuir a la reactivación económica de las zonas afectadas, particularmente a través de las intervenciones de mejoramiento de vivienda, que demandan mano de obra, materiales, transporte y servicios asociados a la ejecución de las obras.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

De igual manera, la adquisición de vivienda moviliza actividades vinculadas a la construcción, comercialización y provisión de bienes y servicios relacionados con el sector habitacional. En este sentido, la destinación de recursos del FOVIS no solo contribuye al restablecimiento de las condiciones habitacionales de los hogares damnificados, sino que puede generar efectos positivos sobre la actividad económica local y la generación y sostenimiento de empleo en los territorios afectados.

Finalmente, se contempla la modalidad de arrendamiento temporal como una alternativa de atención inmediata y transitoria para aquellos hogares que, como consecuencia de la emergencia, hayan perdido las condiciones de habitabilidad de su vivienda y requieran una solución habitacional mientras se concreta una solución definitiva. Esta modalidad permite brindar una respuesta oportuna frente a la necesidad inmediata de alojamiento de los hogares damnificados, evitando que la falta de una solución habitacional transitoria profundice las condiciones de vulnerabilidad derivadas de la emergencia.

En consecuencia, la incorporación de las modalidades de mejoramiento, adquisición y arrendamiento temporal de vivienda permite establecer una respuesta diferenciada y acorde con el nivel y las características de la afectación, articulando soluciones inmediatas y transitorias con mecanismos orientados al restablecimiento definitivo de las condiciones habitacionales de los hogares damnificados.

5. Justificación destinación urbano - rural

En el régimen ordinario del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social (FOVIS), los recursos destinados a vivienda se distribuyen entre los componentes urbano y rural de acuerdo con las reglas y porcentajes establecidos para cada componente. Esta distribución responde a la estructura ordinaria del Sistema del Subsidio Familiar y, entre otros factores, a la concentración territorial de la población afiliada a las Cajas de Compensación Familiar.

En este sentido, durante la vigencia 2024, según datos consolidados por la Superintendencia del Subsidio Familiar, aproximadamente el 97,2% de los recursos del FOVIS destinados a vivienda se orientaron al componente urbano, mientras que el 2,8% correspondió al componente rural. Esta distribución guarda relación con la composición territorial de la población afiliada y con las condiciones ordinarias de operación del Sistema.

No obstante, las condiciones derivadas de la emergencia ocasionada por el terremoto del 10 de agosto presentan una distribución territorial diferente a la observada en la asignación ordinaria de los recursos del FOVIS. De acuerdo con el consolidado por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, a través de la herramienta EDAN, de las viviendas averiadas y destruidas reportadas en los siete departamentos afectados focalizados, el 33,7% se encuentra ubicado en suelo rural, mientras que el porcentaje restante corresponde a viviendas localizadas en suelo urbano. Esta situación evidencia que la afectación habitacional derivada de la emergencia tiene una dimensión rural significativa y que, por tanto, la distribución ordinaria de los recursos entre los componentes urbano y rural no necesariamente refleja la distribución territorial de las necesidades generadas por el desastre.

Adicionalmente, la proporción de viviendas afectadas localizadas en suelo rural presenta diferencias importantes entre los departamentos. En particular, el componente rural representa el 72,2% de las viviendas averiadas y destruidas reportadas en el Cauca; el 60,5% en Antioquia; el 40,8% en Valle del Cauca; el 32,9% en Caldas; el 32,6% en Chocó; el 21,6% en Quindío; y el 19,6% en Risaralda. Estas diferencias territoriales evidencian que la emergencia no tiene un patrón homogéneo y que la respuesta

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

habitacional debe poder adaptarse a las condiciones particulares de los territorios y a la localización efectiva de los hogares damnificados.

En estas circunstancias, mantener durante la atención de la emergencia las reglas ordinarias de distribución entre los componentes urbano y rural podría generar un desbalance entre la disponibilidad de recursos y la magnitud de las necesidades efectivamente identificadas en cada territorio. En particular, podría presentarse una situación en la que existan recursos disponibles en uno de los componentes que no puedan ser utilizados oportunamente, mientras que en el otro componente se presenten necesidades habitacionales que requieran atención inmediata.

Por esta razón, y atendiendo al carácter excepcional y temporal de las medidas adoptadas para atender la emergencia, resulta necesario suspender temporalmente la aplicación de las cuotas ordinarias de distribución entre los componentes urbano y rural, permitiendo que los recursos se ejecuten en función de las necesidades habitacionales de cada territorio y no en función de cuotas rígidas que no responden a eventos extraordinarios como el sismo y sus réplicas.

Es importante aclarar que, la utilización del término "*libre destinación*" al que hace referencia la Resolución, en este contexto, debe entenderse exclusivamente como una habilitación para trasladar temporalmente los recursos entre los componentes urbano y rural, de acuerdo con las necesidades de atención de la emergencia y la localización de los hogares damnificados. Esta habilitación no implica la exclusión, restricción o disminución de la atención del componente rural frente al componente urbano, ni supone la asignación de los recursos exclusivamente a uno de ellos, sino que permite que los recursos puedan ser orientados tanto a hogares damnificados ubicados en suelo urbano como a aquellos localizados en suelo rural, en función de las necesidades efectivamente identificadas en cada territorio. En ningún caso dicha expresión implica una autorización para destinar los recursos a finalidades diferentes de aquellas relacionadas con la atención de las necesidades habitacionales de los hogares damnificados.

La libre destinación opera solo entre los componentes urbano y rural y no autoriza fines distintos a la vivienda; los recursos conservan su naturaleza parafiscal y su destinación al Subsidio Familiar de Vivienda, y se protegen los subsidios asignados, los compromisos exigibles y las postulaciones en curso. La vigencia hasta 2028 responde a que los ciclos de estructuración, licenciamiento, asignación de subsidios y ejecución de los proyectos superan el corto plazo; una vigencia menor dejaría proyectos sin cierre financiero. Con la libre destinación entre los dos componentes, los recursos extraordinarios del FOVIS pueden dirigirse a donde está la afectación, sin importar la clasificación del suelo. Así se evita que los recursos queden sin ejecutar en un componente mientras persisten hogares sin atención en el otro.

6. Justificación suspensión de recursos del sistema de información

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, los recursos correspondientes al cero coma cinco por ciento (0,5%) del presupuesto anual de los Fondos Obligatorios para Vivienda de Interés Social –FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar están destinados a la financiación del Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda, como instrumento para soportar los procesos de administración, seguimiento, información y operación asociados al esquema de subsidios de vivienda.

En el marco de las medidas excepcionales adoptadas para atender la emergencia ocasionada por el terremoto del 10 de agosto, el Decreto 1244 de 2026 estableció mecanismos que permiten disponer

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

temporalmente de recursos asociados al Sistema de Información, con el propósito de contribuir a la atención de los hogares afectados. En particular, los artículos 68C, numeral 3, y 68D contemplan, por una parte, la posibilidad de utilizar excepcionalmente los saldos disponibles y no comprometidos del Sistema de Información para contribuir a la atención de la emergencia y, por otra, la posibilidad de evaluar la suspensión temporal de la transferencia de nuevos aportes correspondientes al cero coma cinco por ciento (0,5%), cuando ello resulte necesario para que dichos recursos puedan ser destinados a la financiación de subsidios de vivienda dirigidos a los hogares afectados por la emergencia.

En este contexto, y considerando la magnitud de la afectación habitacional ocasionada por el sismo y la necesidad de movilizar y canalizar oportunamente los recursos disponibles hacia la atención de los hogares damnificados, resulta pertinente adoptar la medida excepcional de suspensión temporal del giro de nuevos recursos correspondientes al cero coma cinco por ciento (0,5%) del presupuesto anual de los FOVIS para el Sistema de Información. Esta medida permite que estos recursos puedan contribuir directamente a la financiación de soluciones habitacionales para los hogares afectados.

La suspensión temporal de estos giros responde a la necesidad de priorizar la financiación de soluciones habitacionales, sin comprometer la continuidad ni el adecuado funcionamiento del Sistema de Información. Esta suspensión del recaudo no genera desprotección estatal ni pérdida de control de la política pública, toda vez que la verificación técnica de los hogares, el seguimiento de las asignaciones y la prevención de duplicidades se continuarán garantizando de manera ininterrumpida mediante la ejecución operativa de los saldos y remanentes preexistentes del propio Sistema (vigencias 2024-2025), logrando maximizar la atención humanitaria sin destruir el andamiaje tecnológico estatal.

La suspensión tendrá carácter temporal y se extenderá hasta 2028, en consideración al ciclo de estructuración, cierre financiero y ejecución de los proyectos de vivienda, cuyos plazos pueden superar el periodo inmediato de atención de la emergencia. Durante este tiempo, la disponibilidad de recursos para la operación del Sistema deberá guardar correspondencia con las necesidades efectivas de funcionamiento, de manera que la medida no afecte la gestión de los subsidios ni el seguimiento de las soluciones habitacionales financiadas.

7. Justificación del valor del subsidio temporal de arrendamiento

Como consecuencia del terremoto ocurrido el 10 de agosto de 2026, se requiere implementar un mecanismo temporal de apoyo al arrendamiento dirigido a los hogares cuyas viviendas hayan resultado destruidas, inhabitables o que, por las condiciones derivadas de la emergencia, requieran una solución habitacional transitoria. Sobre el mercado de arrendamiento, el evento opera de manera simultánea en dos direcciones: reduce la oferta de vivienda disponible, al retirar del mercado el inventario destruido o inhabitable, e incrementa la demanda, al obligar a los hogares damnificados a buscar una solución habitacional inmediata. La magnitud relativa de ese choque se aprecia al compararlo con el tamaño del propio mercado de arriendo de cada departamento: las viviendas destruidas o no habitables registradas en el RUD equivalen al 21,3% del total de hogares arrendatarios del Chocó, al 9,2% en Quindío, al 8,2% en Risaralda y al 4,4% en Valle del Cauca. Un desplazamiento de esa magnitud, concentrado en pocos meses, genera una presión sobre el canon que no obedece al comportamiento ordinario del mercado.

Esa presión recae, además, sobre un mercado que en el Chocó ya venía estrechándose antes del sismo. Entre 2021 y 2025, mientras el número de hogares arrendatarios del país creció 17,4% y el arrendamiento pasó de representar el 38,6% al 40,8% de los hogares, en el Chocó el inventario de hogares en arriendo se redujo 4,6% y su participación cayó del 20,8% al 17,9%. En el mismo período,

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

y frente a una inflación acumulada del 36,7%, el canon promedio de los hogares chocoanos con ingresos de 1 a 2 SMMLV aumentó 8,6% en términos reales y el de los hogares de 2 a 4 SMMLV aumentó 28,4%, comportamiento que no se observa en los demás departamentos afectados.

A lo anterior se suma que los territorios afectados presentaban, antes del sismo, condiciones estructurales de vulnerabilidad. En Quibdó la tasa de ocupación se ubica 17 puntos porcentuales por debajo del promedio nacional y la tasa de desempleo alcanza el 23,0%; en los municipios más próximos al epicentro el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas supera el 50% —70,5% en Bagadó y 50,0% en Nóvita—, frente a un 14,28% nacional. Adicionalmente, el análisis municipal realizado sobre 124 municipios, controlando por la distancia al epicentro, encontró una asociación positiva y estadísticamente significativa entre el déficit habitacional cuantitativo previo al evento y la proporción de familias afectadas (correlación parcial de +0,56; $p < 0,001$), lo que indica que los hogares que ya enfrentaban privaciones habitacionales son, en proporción, los que quedaron sin solución de vivienda tras el sismo.

Según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2025 (DANE), el 40,8% de los hogares colombianos habita en arriendo o subarriendo, equivalente a 7.741.531 hogares. En los departamentos comprendidos en el ámbito territorial del Decreto 1261 de 2026, modificado por el Decreto 1348 de 2026, residen 4.568.858 hogares arrendatarios, es decir, el 59,0% del total nacional de hogares en arriendo. De ellos, 1.367.398 se ubican en los seis departamentos con mayor afectación.

Departamento	Hogares en arriendo	% de hogares del dpto.	Canon promedio (COP/mes)	Familias RUD	Familias RUD estimadas arrendatarias
Valle del Cauca	760.583	46,6%	648.999	95.382	44.408
Risaralda	174.424	47,8%	709.074	38.115	18.227
Caldas	162.617	42,0%	690.863	12.119	5.091
Cauca	132.321	21,5%	423.620	12.745	2.742
Quindío	103.381	47,1%	664.267	35.852	16.880
Chocó	34.072	17,9%	435.944	23.622	4.238
Subtotal 6 dptos.	1.367.398	—	635.677	217.835	91.586
Ámbito territorial	4.568.858	—	713.522	226.895	95.144
Nacional	7.741.531	40,8%	758.343	—	—

Fuente: hogares en arriendo, tenencia y canon promedio: DANE, ENCV 2025. Familias RUD: consolidado del Registro Único de Damnificados. Familias RUD estimadas arrendatarias: cálculo propio (Dirección del Sistema Habitacional), aplicando la estructura de tenencia departamental de la ENCV 2025 a las familias registradas en el RUD de cada departamento. Canon promedio del subtotal y del ámbito: promedio ponderado por hogares arrendatarios.

Haciendo una estimación por proporciones, aproximadamente 95.155 de las 226.895 familias inscritas en el RUD (el 41,9%) serían hogares arrendatarios. Este es el universo de beneficiarios directamente vinculado al hecho que originó la emergencia. El mismo ejercicio, aplicado a las 184.095 familias afectadas de los 124 municipios con línea base comparable, arroja 75.644 familias arrendatarias (41,1%), lo que confirma la robustez del orden de magnitud.

La capacidad de pago de estos hogares es estrecha. Para los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV, el canon promedio equivale al 32,1% de un salario mínimo mensual legal vigente a nivel nacional (\$562.498 sobre un SMMLV de \$1.750.905 para 2026), con valores de \$361.465 en Chocó, \$375.792

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

en Cauca y \$531.488 en Valle del Cauca. Se trata de hogares para los cuales una interrupción, aun transitoria, del flujo de ingresos se traduce de manera casi inmediata en mora en el pago del canon.

A partir de este contexto y como consecuencia del terremoto ocurrido el 10 de agosto de 2026, se requiere implementar un mecanismo temporal de apoyo al arrendamiento dirigido a los hogares cuyas viviendas hayan resultado destruidas, inhabitables o que, por las condiciones derivadas de la emergencia, requieran una solución habitacional transitoria. El subsidio propuesto corresponde a 0,5 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de 2026, equivalente a \$875.453 mensuales por hogar.

La determinación de este valor se fundamenta en el análisis de los valores promedio de arrendamiento para 2026 contenidos en la información disponible para los departamentos afectados por la emergencia. El ejercicio elaborado permite observar los valores promedio de los cánones de arrendamiento según cinco rangos de ingreso de los hogares: hasta 1 SMMLV, entre 1 y 2 SMMLV, entre 2 y 4 SMMLV, entre 4 y 8 SMMLV y más de 8 SMMLV. Para efectos de la presente medida, el análisis se concentra en los hogares con ingresos hasta 4 SMMLV, que constituyen el grupo objetivo de la política.

7.1. Metodología para la determinación del valor del subsidio temporal de arrendamiento

El artículo 68E transitorio de la Ley 49 de 1990 prevé que el subsidio incluya montos diferenciales atendiendo a la categoría del municipio y a las condiciones del mercado inmobiliario local. La categoría municipal, definida por la población y los ingresos corrientes de libre destinación, se asocia con el tamaño y el nivel de precios del mercado de vivienda de cada municipio. La resolución desarrolla este criterio de diferenciación mediante la variable que lo mide de manera directa: el canon pactado en el contrato de arrendamiento.

De acuerdo con el párrafo 1 del artículo 30 de la resolución, el subsidio no puede exceder dicho canon, por lo que el monto que recibe cada hogar corresponde al menor valor entre su canon de arrendamiento y 0,5 SMMLV. De esta manera, se asignan montos que reflejan el nivel de precios del municipio y de la vivienda, con mayor precisión que un valor fijo por categoría, dado que municipios de una misma categoría pueden presentar mercados de arrendamiento distintos.

El valor de 0,5 SMMLV opera como techo común a todas las categorías municipales y se fijó para que resulte suficiente aun en el mercado de mayor costo. Dado que la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2025 del DANE, única fuente oficial que permite estimar el canon según el nivel de ingreso del hogar, tiene representatividad departamental, el techo se contrastó con el departamento de mayor valor, cuyo promedio incorpora los mercados de las ciudades capitales, que corresponden a las categorías municipales más altas.

Para determinar este valor se realizó un ejercicio de estimación basado en los valores promedio de los cánones de arrendamiento y en la distribución de los hogares según su nivel de ingresos, con la información de la base Valor promedio Arriendo 2026. La metodología busca un valor de subsidio que contribuya de manera significativa al costo de una solución habitacional temporal para los hogares con menores ingresos y que, al mismo tiempo, resulte proporcional al costo estimado del arrendamiento y permita un uso eficiente de los recursos públicos.

7.1.1. Unidad de análisis

La unidad de análisis corresponde al hogar residente en los departamentos afectados con ocasión al sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, de acuerdo con el Decreto 1261 de 2026 adicionado por el Decreto 1348 de 2026.

7.1.2. Población objetivo según nivel de ingreso

Para determinar el valor del subsidio se tomó como población de referencia a los hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

La información clasifica los hogares en cinco rangos de ingreso:

1. Hasta 1 SMMLV.
2. Más de 1 y hasta 2 SMMLV.
3. Más de 2 y hasta 4 SMMLV.
4. Más de 4 y hasta 8 SMMLV.
5. Más de 8 SMMLV.

Para establecer el valor del subsidio se consideran los tres primeros grupos, dado que corresponden al universo de hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV.

7.1.3. Estimación del valor del arrendamiento para 2026

Debido a que no se dispone de información observada sobre el valor promedio de los cánones de arrendamiento correspondiente a 2026, se utilizó como punto de partida el valor promedio de arrendamiento observado para 2025. Con el propósito de llevar dichos valores al año 2026, los cánones observados en 2025 fueron proyectados utilizando las variaciones anuales a diciembre de 2025 de los índices de precios relevantes.

Se utilizaron dos tasas de actualización:

- IPC total: 5,10%, correspondiente a la variación anual a diciembre de 2025.
- IPC de arrendamiento efectivo: 5,31%, correspondiente a la variación anual a diciembre de 2025 del componente de arrendamiento efectivo.

De esta manera, para cada departamento y rango de ingreso, el valor estimado del arrendamiento para 2026 se obtiene mediante la actualización del valor observado en 2025:

$$A_{2026} = A_{2025} \times (1 + g)$$

donde:

- A_{2026} corresponde al valor estimado del canon promedio de arrendamiento para 2026;
- A_{2025} corresponde al valor promedio del arrendamiento observado en 2025;
- g corresponde a la tasa de crecimiento utilizada para la actualización.

En consecuencia, cuando se utiliza el IPC total, el valor de 2025 se multiplica por 1,0510, mientras que cuando se utiliza el IPC de arrendamiento efectivo, se multiplica por 1,0531. El uso de estas dos referencias permite realizar una estimación consistente con la evolución general de los precios y,

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

específicamente, con la dinámica observada en el componente de arrendamiento efectivo. La utilización del IPC de arrendamiento efectivo constituye la referencia más directamente relacionada con el costo de vivienda en alquiler, mientras que el IPC total proporciona una referencia general para la actualización de los valores monetarios y constituye el tope aplicable a los reajustes de los cánones de arrendamiento que se hagan efectivos durante 2026.

Es importante señalar que los valores obtenidos para 2026 corresponden a estimaciones de referencia para efectos del diseño de la medida, y no a valores de arrendamiento efectivamente observados durante 2026.

7.1.4. Variables utilizadas

Las principales variables empleadas en el ejercicio son:

Variable	Descripción	Fuente
Departamento	Departamento de residencia	RUD – UNGRD
Rango de ingreso en salarios mínimos	Menor o igual a 1; mayor a 1 y menor o igual a 2; mayor a 2 y menor o igual a 4 SMMLV	Decreto 159 de 2026
Valor promedio de arrendamiento 2025	Canon promedio observado en 2025	ECV – DANE
IPC total diciembre 2025	5,10%	DANE
IPC de arrendamiento efectivo diciembre 2025	5,31%	DANE
Valor estimado de arrendamiento 2026	Canon de 2025 actualizado	Cálculo MVCT con base en ECV – DANE
Número de hogares	Hogares por departamento y rango de ingreso	ECV – DANE

7.1.5. Cálculo del canon promedio ponderado

Para cada departamento se calcula un canon promedio ponderado para los hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV, utilizando como ponderador el número de hogares pertenecientes a cada rango de ingreso.

El cálculo se realiza de la siguiente manera:

$$\bar{A}_d = \frac{A_{d,1}H_{d,1} + A_{d,2}H_{d,2} + A_{d,3}H_{d,3}}{H_{d,1} + H_{d,2} + H_{d,3}}$$

donde:

- $\bar{A}_d$ = canon promedio ponderado estimado para 2026 en el departamento $\bar{d}$;
- $A_{d,1}$ = canon estimado para 2026 de los hogares de hasta 1 SMMLV;
- $A_{d,2}$ = canon estimado para 2026 de los hogares de 1 a 2 SMMLV;
- $A_{d,3}$ = canon estimado para 2026 de los hogares de 2 a 4 SMMLV;
- $H_{d,1}$, $H_{d,2}$ y $H_{d,3}$ = número de hogares pertenecientes a cada rango de ingreso.

El uso de un promedio ponderado permite que el valor de referencia refleje la estructura real de la población objetivo y evita asignar el mismo peso a rangos de ingreso con diferente número de hogares.

7.2. Evaluación del valor del subsidio

Una vez estimado el canon promedio ponderado de arrendamiento para 2026 en cada departamento, se compara dicho valor con el subsidio propuesto de 0,5 SMMLV, equivalente a \$875.453 mensuales en 2026.

La suficiencia se evalúa mediante:

$$Cobertura_d = \frac{875.453}{\bar{A}_d} \times 100$$

Un porcentaje de cobertura superior al 100% indica que el subsidio es superior al canon promedio ponderado estimado para la población objetivo en el respectivo departamento.

Departamento	Valor promedio del arriendo con aumento del IPC total = 5,10%		Valor promedio del arriendo con aumento del IPC de arriendo efectivo = 5,31%	
	Ponderado	Suficiencia	Ponderado	Suficiencia
Antioquia	\$835.584	105%	\$837.253	105%
Bolívar	\$506.125	173%	\$507.136	173%
Caldas	\$622.507	141%	\$623.751	140%
Caquetá	\$403.936	217%	\$404.743	216%
Cauca	\$419.411	209%	\$420.249	208%
Cundinamarca	\$678.447	129%	\$679.803	129%
Chocó	\$417.276	210%	\$418.110	209%
Huila	\$455.988	192%	\$456.899	192%
Nariño	\$387.663	226%	\$388.438	225%
Norte de Santander	\$511.748	171%	\$512.771	171%
Quindío	\$619.755	141%	\$620.994	141%
Risaralda	\$657.682	133%	\$658.996	133%
Santander	\$619.644	141%	\$620.883	141%
Sucre	\$367.524	238%	\$368.258	238%
Tolima	\$516.015	170%	\$517.046	169%
Valle del Cauca	\$627.502	140%	\$628.756	139%

Fuente: hogares, tenencia y canon promedio: DANE, ENCV 2025. Cálculo propio (Dirección del Sistema Habitacional).

7.3. Criterio utilizado para establecer 0,5 SMMLV

El valor de 0,5 SMMLV se determina a partir de un criterio de suficiencia frente al costo promedio de arrendamiento de los hogares de hasta 4 SMMLV. El valor propuesto se considera adecuado cuando permite cubrir el canon promedio ponderado estimado para la población objetivo en los departamentos objeto de la medida y, particularmente, cuando resulta suficiente en aquellos territorios que presentan

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

los mayores costos de arrendamiento. Bajo este criterio, el valor de 0,5 salarios mínimos, equivalente a \$875.453, constituye un monto de referencia uniforme que permite atender temporalmente a los hogares afectados en todos los departamentos de la emergencia sin que sea necesario utilizar los cánones correspondientes a hogares de ingresos superiores a 4 SMMLV para determinar el monto del apoyo.

7.4. Consideración sobre la incertidumbre de la proyección

Dado que los valores de arrendamiento de 2026 son proyectados a partir de información observada en 2025, los resultados deben interpretarse como valores de referencia para el diseño de la política, sujetos a la incertidumbre propia de cualquier ejercicio de actualización de precios. No obstante, la metodología permite contar con una aproximación objetiva y verificable del costo de arrendamiento esperado para 2026, utilizando tasas de actualización observadas a diciembre de 2025 y diferenciando entre la evolución general de los precios y la evolución específica del arrendamiento efectivo. Por tanto, la selección del subsidio de 0,5 SMMLV se fundamenta en una comparación entre el monto de la transferencia y una estimación del costo de arrendamiento para el año de implementación de la medida, en lugar de utilizar valores nominales de 2025 sin actualización.

7.5. Principio de suficiencia y eficiencia del gasto

La metodología busca alcanzar un equilibrio entre suficiencia del apoyo, focalización de los recursos y eficiencia del gasto público. El subsidio no tiene como propósito garantizar el pago integral de cualquier canon de arrendamiento existente en el mercado, sino proporcionar un apoyo económico temporal que permita a los hogares más vulnerables y afectados acceder a una solución habitacional mientras se adelantan las acciones de recuperación, reparación, reconstrucción o reposición de las viviendas afectadas.

En este sentido, un incremento del subsidio por encima de 0,5 SMMLV solamente estaría justificado si los valores estimados de arrendamiento de la población objetivo mostraran una brecha sistemática frente al monto propuesto. En la medida en que el ejercicio evidencia que \$875.453 se encuentra por encima del canon promedio ponderado estimado para los hogares de hasta 4 SMMLV en todos los departamentos de la emergencia, no se identifica, bajo este criterio, la necesidad de establecer un subsidio de mayor cuantía.

En consecuencia, el valor de 0,5 SMMLV de 2026 (\$875.453) se establece como un monto que permite proporcionar un apoyo significativo y suficiente frente al costo esperado de arrendamiento de la población objetivo, manteniendo al mismo tiempo un criterio de proporcionalidad y eficiencia en la asignación de los recursos públicos.

Los resultados muestran que el valor de \$875.453 resulta suficiente para atender las necesidades de arrendamiento temporal de los hogares de hasta 4 SMMLV, sin que sea necesario establecer un subsidio de mayor cuantía. En efecto, considerando conjuntamente los hogares con ingresos hasta 1 SMMLV, entre 1 y 2 SMMLV y entre 2 y 4 SMMLV, el valor promedio ponderado del arrendamiento en los 15 departamentos objeto de la medida es, aproximadamente, entre \$611.440 a \$612.661 mensuales. En consecuencia, el subsidio de \$875.453 supera, aproximadamente, entre \$262.791 y \$264.013 este valor

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

promedio y representa cerca del 143% del canon promedio ponderado correspondiente a los hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV.

Esta relación resulta particularmente favorable al analizar cada departamento. El mayor valor promedio ponderado del arrendamiento para los hogares de hasta 4 SMMLV se presenta en Antioquia, con aproximadamente \$835.584 a \$837.253 mensuales, por lo que el subsidio de \$875.453 incluso supera este valor. En los demás departamentos el valor promedio es inferior. Por lo anterior, el monto de 0,5 salarios mínimos constituye un monto suficiente para proporcionar una solución de arrendamiento temporal a los hogares objetivo incluso en los territorios con los mayores costos relativos de arrendamiento dentro de la población de hasta 4 SMMLV.

Por otro lado, desde una perspectiva de eficiencia del gasto público, establecer un valor superior a 0,5 SMMLV podría generar un nivel de transferencia mayor al requerido para cubrir razonablemente el costo de una solución habitacional temporal para la población objetivo. En particular, un incremento indiscriminado del subsidio implicaría destinar recursos adicionales a hogares cuyo canon de arrendamiento promedio ya puede ser cubierto, en una proporción significativa, con el monto propuesto. Por ello, el valor de 0,5 SMMLV permite alcanzar un equilibrio entre suficiencia del apoyo, focalización del gasto y sostenibilidad fiscal de la medida.

Debe señalarse, además, que el subsidio tiene una naturaleza temporal y de emergencia. Su finalidad es facilitar que los hogares afectados puedan disponer de una solución habitacional mientras se adelantan las acciones de evaluación, reparación, reconstrucción o reposición de las viviendas afectadas. En este contexto, no resulta necesario que el subsidio cubra de manera integral el canon de todos los hogares, sino que proporcione un aporte significativo y suficiente para reducir la carga económica asociada al alojamiento temporal.

En consecuencia, se considera que establecer el subsidio temporal de arrendamiento en 0,5 SMMLV de 2026 (\$875.453 mensuales) para los hogares afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026, con ingresos de hasta 4 SMMLV, está técnicamente justificado. El valor propuesto se encuentra por encima del canon promedio ponderado observado para este grupo de hogares en el conjunto de departamentos objeto de la intervención y, en el departamento con el mayor costo promedio, resulta igualmente suficiente para cubrir el canon promedio. De esta manera, el monto permite otorgar una respuesta efectiva a la emergencia habitacional, manteniendo simultáneamente criterios de focalización, suficiencia, proporcionalidad y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Finalmente, la utilización de un valor equivalente a 0,5 SMMLV también permite establecer un criterio uniforme para todos los departamentos afectados, evitando la complejidad administrativa y los costos de transacción asociados a definir un monto diferencial para cada territorio. La uniformidad del valor facilita la implementación, garantiza un tratamiento homogéneo de los hogares que cumplen las condiciones de elegibilidad y permite que las diferencias regionales en los costos de arrendamiento sean absorbidas, dentro de un margen razonable, por la propia estructura de precios observada en los territorios.

8. Temporalidad del subsidio de arrendamiento

El subsidio de arrendamiento temporal se otorgará hasta por doce (12) meses, un plazo inferior al previsto para la modalidad ordinaria de arrendamiento en el Decreto 1077 de 2015, que contempla una duración de hasta veinticuatro (24) meses. Esta diferencia responde al carácter temporal de la medida

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

de emergencia, orientada a garantizar alojamiento durante el periodo requerido para evaluar los daños, ejecutar las reparaciones necesarias y avanzar hacia una solución habitacional definitiva. Asimismo, el plazo permite considerar la magnitud de las afectaciones y la necesidad de distribuir los recursos disponibles entre los hogares damnificados. Por su parte, el artículo 68A de la Ley 49 de 1990, adicionado transitoriamente por el Decreto Legislativo 1422 de 2026, establece que la facultad para asignar estos subsidios se extiende hasta el cierre de la vigencia fiscal 2027, mientras que los recursos del FOVIS destinados a la atención de la emergencia podrán utilizarse hasta 2028.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

Las disposiciones contenidas en la resolución serán aplicables a:

- Cajas de Compensación Familiar que administren recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social – FOVIS y que, en el marco de las medidas extraordinarias previstas en el Decreto Legislativo 1422 de 2026, participen en la asignación y aplicación de subsidios familiares de vivienda para los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de las competencias que les hayan sido atribuidas por la Constitución, la ley y el Decreto Legislativo 1422 de 2026.
- Ministerio de Trabajo, en el marco de las competencias que les hayan sido atribuidas por la Constitución, la ley y el Decreto Legislativo 1422 de 2026.
- Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, en el marco de las competencias que les hayan sido atribuidas por la Constitución, la ley y el Decreto Legislativo 1422 de 2026.
- Superintendencia del Subsidio Familiar - SSF, en el marco de las competencias que les hayan sido atribuidas por la Constitución, la ley y el Decreto Legislativo 1422 de 2026.

Las disposiciones contenidas en la resolución estarán dirigidas a:

- Hogares damnificados, entendidos como aquellos afectados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, identificados mediante los registros oficiales vigentes o mediante los mecanismos complementarios de acreditación establecidos por las autoridades competentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, que se encuentren afiliados y no afiliados a Cajas de Compensación Familiar.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Mediante el Decreto 1261 de 2026 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica con ocasión del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, en los departamentos de Antioquía, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío, Cundinamarca, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo, Norte de Santander, Bolívar, Nariño y Sucre. Posteriormente, mediante el Decreto 1348 del 31 de agosto de 2026, se modificó el ámbito territorial del Decreto Legislativo 1261 del 19 de agosto de 2026, en el sentido de incluir en el ámbito territorial de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calidad pública a los departamentos de Caquetá y Santander y excluir al departamento de Putumayo.

Mediante el Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026 se adoptaron medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial para la atención de los hogares damnificados, entre ellas, adicionó los artículos 68A, 68B, 68C, 68D y 68E transitorios a la Ley 49 de 1990, mediante los cuales se establecieron medidas extraordinarias y temporales relacionadas con la focalización, aplicación, destinación y traslado de los recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social – FOVIS administrados por las Cajas de Compensación Familiar, así como el subsidio de arrendamiento temporal de emergencia.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

El Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026, mediante el cual se adoptaron medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial para la atención de los hogares damnificados se encuentra vigente.

3.3 Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El Decreto Legislativo 1422 de 2026 adicionó los artículos 68A, 68C, 68D y 68E transitorios a la Ley 49 de 1990, mediante los cuales se establecieron medidas extraordinarias y temporales relacionadas con la focalización, aplicación, destinación y traslado de los recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social – FOVIS administrados por las Cajas de Compensación Familiar, así como el subsidio de arrendamiento temporal de emergencia.

Las disposiciones que se encuentran en la Resolución, todas encaminadas a atender la calamidad, no sustituyen, derogan o contradicen el Decreto Legislativo 1422 de 2026; por el contrario, conforman una arquitectura normativa complementaria.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

N/A

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

Las medidas previstas en el presente proyecto normativo no implican, por sí mismas, la creación de nuevas obligaciones de gasto con cargo al Presupuesto General de la Nación (PGN), sino que buscan focalizar y optimizar el uso de los recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social (FOVIS) destinados a vivienda, orientándolos a la atención de los hogares afectados por la emergencia ocasionada por el terremoto del 10 de agosto de 2026. En este sentido, las medidas generan efectos económicos y sociales al facilitar la movilización de recursos existentes hacia la atención de las necesidades habitacionales de la población damnificada, sin establecer nuevas obligaciones presupuestales a cargo del Gobierno nacional, en tanto su implementación se financie con las fuentes previstas y conforme a su disponibilidad efectiva.

4.1 Estimación de los recursos destinados a la atención de la emergencia

Con el propósito de estimar los recursos que podrían destinarse anualmente a la atención de los hogares damnificados, se aplican los porcentajes extraordinarios de destinación del FOVIS propuestos en el proyecto normativo a las apropiaciones de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar correspondientes a 2024, último año disponible con desagregación por Caja. Para ello, se consideran los cuocientes particulares de cada Caja respecto al cuociente nacional, de acuerdo con la información reportada por la Superintendencia del Subsidio Familiar para 2026.

A continuación, se estima el valor anual que puede llegar a destinarse para la atención en damnificados con la apropiación de recursos FOVIS con destinación a la atención del desastre.

Cuociente de la Caja respecto al nacional	% de destinación	N.º de Cajas	Apropiaciones 2024 (Millones de pesos)	Valor de la destinación (Millones de pesos)
Igual o superior al 110%	10,0%	4	\$1.010.403	\$101.040
Superior al 90% e inferior al 110%	8,8%	17	\$269.508	\$23.717
Igual o inferior al 90%	7,5%	21	\$71.109	\$5.333
Total	—	42	\$1.351.019	\$130.090

Fuente: Los Cuocientes particulares y nacional corresponden a los señalados por la Superintendencia del Subsidio Familiar para 2026. Las apropiaciones FOVIS corresponden a los datos consolidados por la Superintendencia del Subsidio Familiar para 2024, último año disponible con la desagregación por Caja de Compensación Familiar.

De acuerdo con esta estimación, la aplicación de los porcentajes extraordinarios de destinación FOVIS permitiría movilizar aproximadamente \$130.090 millones anuales para la atención de la emergencia. Este valor constituye una estimación de referencia, calculada con base en las apropiaciones de 2024, y no corresponde a una certificación de los recursos que efectivamente serán trasladados o ejecutados durante la vigencia de la medida.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

A su vez, el mecanismo de traslado de recursos entre Cajas de Compensación Familiar busca que estos se movilicen hacia las Cajas con presencia en los departamentos focalizados, de acuerdo con los porcentajes de distribución territorial definidos para la atención de los hogares damnificados. Bajo este esquema, la distribución anual estimada sería la siguiente:

Caja de Compensación Familiar receptora	Departamento de influencia	Porcentaje	Recurso anual estimado (Millones de pesos)
COMFANDI	Valle del Cauca	29%	\$37.726,1
COMFENALCO VALLE	Valle del Cauca	13%	\$16.911,7
COMFAMILIAR RISARALDA	Risaralda	21%	\$27.318,9
COMFENALCO QUINDÍO	Quindío	14%	\$18.212,6
Caja de Compensación Familiar del Chocó	Chocó	11%	\$14.309,9
CONFA	Caldas	6%	\$7.805,4
CONFACAUCA	Cauca	4%	\$5.203,6
COMFAMA	Antioquia	1%	\$1.300,9
COMFENALCO ANTIOQUIA	Antioquia	1%	\$1.300,9
Total		100%	\$130.090,0

La distribución anterior permite ilustrar la forma en que los recursos extraordinarios podrían canalizarse hacia los departamentos focalizados, favoreciendo una mayor correspondencia entre la disponibilidad de recursos parafiscales y las necesidades de atención habitacional derivadas de la emergencia.

4.2 Proyección económica para el periodo de aplicación de la medida

Como referencia complementaria, de acuerdo con el consolidado de apropiaciones por departamento de la Superintendencia del Subsidio Familiar, las apropiaciones del FOVIS de la totalidad de las Cajas de Compensación Familiar ascendieron a aproximadamente \$1,5 billones en 2025. Asimismo, se ha estimado que, considerando una tasa de crecimiento promedio anual del 13% en términos corrientes, las apropiaciones en 2026 podrían aproximarse a \$1,7 billones.

Con el fin de contar con una estimación indicativa más reciente, se utiliza el agregado nacional de 2025 y la tasa efectiva de destinación obtenida del ejercicio desagregado de 2024, equivalente aproximadamente al 9,63%. Bajo este supuesto, la destinación extraordinaria podría representar alrededor de \$144.435 millones anuales. Si se mantiene constante este valor durante los dos coma veinticinco (2,25) años estimados de aplicación de la medida, la movilización acumulada ascendería aproximadamente a \$324.979 millones.

Esta proyección es de carácter indicativo, dado que se obtiene aplicando al agregado nacional una tasa efectiva calculada con la distribución de apropiaciones y los cuocientes de 2024. El monto efectivo

dependerá de las apropiaciones de cada vigencia, de la distribución de las Cajas entre los rangos de cuociente previstos en el proyecto normativo y de los recursos que efectivamente puedan ser movilizados. Por esta razón, la estimación no sustituye el cálculo que deberá realizarse cuando se disponga de la información desagregada correspondiente a cada vigencia.

4.3 Recursos derivados de la suspensión temporal del giro del 0,5%

Adicionalmente, el proyecto normativo contempla la suspensión temporal del giro correspondiente al cero coma cinco por ciento (0,5%) del presupuesto anual de los FOVIS destinado al Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda, con el propósito de reorientar estos recursos a la atención de los hogares damnificados.

Tomando como referencia las apropiaciones nacionales del FOVIS de 2025, estimadas en \$1,5 billones, el cero coma cinco por ciento (0,5%) equivaldría aproximadamente a \$7.500 millones anuales. Bajo el supuesto de que esta base se mantiene constante durante los dos coma veinticinco (2,25) años estimados de aplicación de la medida, los recursos potencialmente liberados ascenderían a \$16.875 millones.

Este valor constituye una aproximación y deberá validarse con base en el presupuesto específico sobre el cual se calcula el giro al Sistema de Información, así como en los saldos efectivamente disponibles, sin ejecutar y pendientes de aplicación. Para su incorporación definitiva a la estimación económica, será necesario adelantar la conciliación correspondiente entre Fonvivienda y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

4.4 Remanentes y saldos de segunda prioridad

Los remanentes y saldos de segunda prioridad constituyen una fuente complementaria para la atención de la emergencia. De acuerdo con la información consolidada por la Superintendencia del Subsidio Familiar, los remanentes presentan un promedio aproximado de \$1.925 millones anuales en el componente urbano y de \$2.914 millones en el componente rural, para un total cercano a \$4.839 millones por vigencia. Para las vigencias 2024 y 2025, se estima un monto agregado de entre \$9.500 millones y \$12.000 millones.

La existencia recurrente de estos recursos evidencia que, al cierre de las vigencias, pueden presentarse saldos que no fueron requeridos para atender la demanda inicial de las Cajas. En la medida en que se encuentren efectivamente disponibles y su destinación resulte jurídicamente procedente, estos recursos pueden contribuir a complementar la financiación de soluciones habitacionales para los hogares damnificados. Su incorporación a la bolsa de atención deberá considerar la disponibilidad efectiva de los saldos y evitar su contabilización simultánea dentro de otras fuentes de financiación.

4.5 Estimación consolidada de los recursos para la atención de la emergencia, en el marco de la implementación de las medidas propuestas

Con base en los supuestos anteriores, se presenta la estimación indicativa de los recursos que podrían destinarse a la atención de la emergencia durante el periodo de aplicación de las medidas previstas en el presente proyecto normativo:

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Fuente de recursos	Periodo de referencia	Valor estimado (millones de pesos)
Destinación extraordinaria del FOVIS	2,25 años	\$324.979
Suspensión temporal del giro del 0,5%	2,25 años	\$16.875
Remanentes y saldos de segunda prioridad	Vigencias 2024-2025	\$9.500
Total estimado		\$351.354

Fuente: Cálculos propios con base en la información consolidada de apropiaciones del FOVIS y de remanentes reportada por la Superintendencia del Subsidio Familiar. Los valores constituyen estimaciones indicativas sujetas a verificación.

En consecuencia, bajo los supuestos señalados, los recursos potencialmente orientados a la atención de la emergencia podrían ubicarse en un valor aproximado de \$351.354 millones. Este resultado no constituye una certificación de disponibilidad presupuestal o de caja, dado que combina una proyección de la destinación extraordinaria del FOVIS para 2,25 años, una estimación de los recursos asociados a la suspensión temporal del giro del 0,5% y un monto de remanentes correspondiente a las vigencias 2024 y 2025.

En conclusión, las medidas propuestas permiten orientar recursos existentes hacia la atención de la emergencia mediante la destinación extraordinaria del FOVIS, su redistribución territorial, la eventual utilización de los recursos liberados por la suspensión temporal del giro al Sistema de Información y el aprovechamiento de remanentes disponibles. Su implementación no supone, por sí misma, la creación de nuevas obligaciones de gasto con cargo al Presupuesto General de la Nación, y su alcance económico estará determinado por la disponibilidad efectiva de las fuentes previstas y por la ejecución de los mecanismos establecidos en el proyecto normativo.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)

El proyecto normativo cuenta con la total viabilidad y disponibilidad presupuestal para su implementación, amparado en las facultades extraordinarias del Decreto Legislativo 1422 de 2026.

La suficiencia financiera de las disposiciones reglamentadas en el proyecto normativo se fundamenta, en primer lugar, en la facultad constitucional que reviste al Decreto Legislativo para redireccionar y priorizar recursos de manera inmediata, permitiendo una respuesta ágil y oportuna para la atención de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026, sus réplicas.

En línea con dicha facultad, la aplicación de las disposiciones del proyecto normativo no implica, en principio, la generación de nuevas necesidades de gasto con cargo al Presupuesto General de la Nación (PGN), toda vez que las medidas se financiarán con recursos de fuentes existentes. Por una parte, se utilizarán recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social (FOVIS), administrados por las Cajas de Compensación Familiar, que tienen naturaleza parafiscal; por otra, se contemplan recursos correspondientes al Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda que se encuentran

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

pendientes de aplicación y cuya disponibilidad efectiva está sujeta a la conciliación entre Fonvivienda y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, así como a la determinación de los descuentos que resulten aplicables a los recursos parafiscales.

En consecuencia, la determinación de los recursos efectivamente disponibles para la implementación de las medidas requiere consolidar la información del FOVIS por cada Caja de Compensación Familiar, diferenciando los valores apropiados, asignados, comprometidos, ejecutados y disponibles. Esta distinción permite establecer el saldo susceptible de ser destinado a la atención de los hogares damnificados, sin confundir las apropiaciones de los fondos parafiscales con las apropiaciones del Presupuesto General de la Nación.

En este contexto, la financiación de las medidas no depende de la creación de nuevas apropiaciones del PGN, sino de la disponibilidad efectiva de las fuentes existentes y de su destinación conforme a las disposiciones del proyecto normativo. En particular, la medida relativa al FOVIS corresponde a una redistribución temporal de una parte de los recursos parafiscales existentes, orientada a atender las necesidades habitacionales derivadas de la emergencia. Por tanto, la implementación de las medidas deberá sustentarse en la verificación de la suficiencia de los recursos y de las condiciones necesarias para su movilización y ejecución oportuna, con el fin de garantizar su aplicación efectiva a la atención de los hogares damnificados en las zonas focalizadas.

No obstante, lo anterior, es importante precisar que existen, además, efectos financieros todavía no cuantificados de manera definitiva: el subsidio de arrendamiento dependerá por ejemplo del número de hogares elegibles; los costos fiduciarios, operativos, tributarios y financieros variarán según el volumen administrado y las condiciones de los patrimonios autónomos.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)

El proyecto normativo delimita de forma estricta su objeto al sector vivienda y a la movilidad de los recursos parafiscales del FOVIS, por lo que no tiene impacto sobre el medio ambiente ni sobre el patrimonio cultural de la Nación.

No suspende, deroga ni modifica las competencias de las autoridades ambientales; asimismo, no modifica, flexibiliza ni interviene de ninguna forma el régimen legal de protección de bienes de interés cultural - BIC ni las competencias del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. Al no referirse a zonas arqueológicas o monumentos nacionales, el patrimonio cultural de la Nación se mantiene intacto bajo su legislación de protección.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

ANEXOS:	
Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	X
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	N/A
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	X
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	N/A
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	N/A
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	N/A

Aprobó:

PAOLA ANDREA MATEUS PACHÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

MARCELA REY HERNÁNDEZ
Directora de la Dirección del Sistema Habitacional